

GENERAL CONTRACTOR

XXX – ARCH. XXXXXXXX - CALL DEL 09-03-2021

[AMMINISTRATORE] Buongiorno, sono Cortinovis Thomas l'amministratore sono qui con il mio collaboratore Geom. Gusmeroli

Salve

[AMMINISTRATORE] La ringrazio per la presenza.

Niente le chiederei una piccola cappella introduttiva per spiegare il suo ruolo all'interno di XXX corretto?

Si XXX, XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e YYYYYY & YYYYYY che è l'ultimo che pone il visto di conformità. All'interno del gruppo c'è anche la ZZZ che è praticamente gestita da XXX ed è un gruppo di Ingegneri con varie sedi in Italia segue quelle che sono tutte le attività in Superbonus in Ecobonus che ha la funzione di commissioning

Quindi i partner sono XXXXXXX XXXXXXXXXXXX per quanto riguarda le attività amministrative della raccolta documentale che interviene con un gestore si occupa proprio anche della realizzazione dell'offerta e la produzione e raccolta di tutta la documentazione relativa e alla redazione della delibera assembleare. Poi l'amministratore ha una assistenza dal punto di vista finanziario tributario possiamo dire così che la fase in cui la documentazione deve essere riferita all'Iter dell'Agenzia delle Entrate. La figura di XXX è principalmente quella di partner delle imprese che eseguono le attività perché queste imprese associate che seguono una due diligence di circa un mese perché ci sono una serie di indagini che vengono fatte prima di essere, di entrare nella partnership perché principalmente devono avere una serie di condizioni la cui principale è quella del fatturato del fatturato medio annuo degli ultimi due anni in quanto viene considerato che deve avere una determinata consistenza per poter affrontare quelle che sono le opere specialmente in 110 ma anche prima con l'ecobonus al 70 75 85 eccetera che erano dei periodi in attesa di quella che poi sarà in fase di avanzamento la cessione sono dichiarati diciamo così anche in sofferenza a sbalzo possiamo dirlo in gergo che sono appunto quelli che loro eseguono l'opera firmano un contratto direttamente con il condominio e a stato d'avanzamento una volta che si trovano il credito sul cassetto fiscale eseguono con XXX tramite la cessione la vendita di quelli che sono i crediti maturati

Siete spariti?

[AMMINISTRATORE] No solo video dovremmo ritornare...

Se vuole ho preparato qualche domanda per cercare magari di rendere più pratica diciamo la sua presentazione. Cioè mi è sembrato di capire che parliamo in maniera pratica. Il condominio sostanzialmente con che soggetti si trova a rapportarsi a livello contrattuale

Con i partner i partner di XXX

[AMMINISTRATORE] Ok si troverà a fare accordi con XXXXXX XXXXXXXXXX o con le aziende che XXX ha selezionato?

I partner le spiego, il partner è l'esecutore che possiamo dire così è quello che firma due contratti uno con XXX e uno con XXXXXX XXXXXXXXXX

Il partner firma questi due contratti e ha questi rapporti di partnership e di collaborazione direttamente con determinate regole appunto scritte nel contratto e si deve attenere a determinate modalità di esecuzione e di procedure e garanzie

[AMMINISTRATORE] Scusi come partner si intende l'azienda che esegue i lavori?

L'azienda che esegue i lavori esattamente. L'azienda esecutrice ha un contratto diretto con XXX con la quale dispone di queste opportunità e con XXXXXX XXXXXXXXXX per quanto riguarda tutte le attività di portarvi nelle condizioni di poter arrivare ad avere la giusta documentazione per poter procedere con le attività da 110% in termini di contrattualistica e tutto il resto

[AMMINISTRATORE] A questo punto in sostanza il condominio decide di fare questi lavori. Decide che potrebbe fare questi lavori. Per quanto riguarda la procedura sostanzialmente c'è una parte di studio di fattibilità di progettazione nei lavori per le possibilità di abbassamento delle due classi di conformità edilizia.

Allora c'è questa parte iniziale. Questa parte iniziale com'è che verrebbe gestita nel caso di vostra partecipazione. Cioè in particolare la parte tecnica.

Ecco la parte tecnica. Praticamente le imprese, ormai come sa, Il periodo è abbastanza maturo dal punto di vista anche delle informazioni che sono passate a tutti gli attori che sono convenuti in questi rapporti. E qui in questa fase ci sono le imprese che hanno diciamo un'ampia scelta di professionisti che procedono con tutta fase di fattibilità.

A volte sono professionisti che hanno contratti diretti con XXX altre volte sono dei professionisti che vengono direttamente ad affiancarsi all'impresa e quindi l'impresa stessa che li trova degli studi professionali ovviamente in collaborazione che procedono con queste prime attività. Superate queste prime attività c'è poi tutto un calcolo che viene fatto sulla base del preventivo. Le prime attività come sa sono lo studio di fattibilità accesso agli atti per la conformità urbanistica Poi si procede c'è un ovviamente sono anche figure separate che non possono essere tutte dello stesso perché devono essere anche indipendenti quindi ci sarà un altro professionista solitamente un termotecnico un certificatore che inizia a fare l'ape pre e post intervento. Poi abbiamo ancora il professionista che solitamente poi coincide con quello che sarà il direttore dei lavori che dovrà essere poi incaricato da voi. Voi Intanto arrivate ad avere l'offerta ma poi voi decidete chi devono essere poi le figure che devono procedere anche nella fase esecutiva. Voi avete una prima fase di studi di fattibilità e vi viene fornito con un'offerta da parte dei professionisti che possono arrivare anche o direttamente suggeriti dall'impresa oppure potete anche metterli voi i professionisti non c'è un vincolo sotto questo punto di vista oppure io ad esempio oggi non posso darvi più professionisti che sono tra quelli che almeno erano nel mio ventaglio che sono anche con contratti direttamente di XXX perché sono completamente subissati da tutta una serie di pratiche che hanno già avuto attività già dallo scorso anno. Quindi si procede con questa prima fase si fanno i sopralluoghi che devono essere fatti su tutte le unità abitative si fanno si riducono gli ape pre e post intervento che sono degli ape convenzionali relativi all'intero edificio. Si predispongono quindi fatti tutti i conti e vista la conformità si fa un computo metrico secondo i prezziari regionali e si arriva a un'offerta calcolata anche con gli importi dei professionisti. Questa prima fase vi verrà mandata una lettera di incarico da parte del professionista che comunque spiegherà quelle che sono tutte le modalità.

Ci potrebbero essere anche i prezzi esposti. Ovviamente saranno dei prezzi che dovranno essere valutati solo per lo studio di fattibilità perché non mi verrà richiesto nessun importo. Solitamente procedono così almeno queste sono le indicazioni che nessun importo deve essere richiesto al momento ma i prezzi per le attività svolte vi dovranno essere esposte perché nel caso in cui il condominio decidesse di non fare più l'attività per sua volontà dovranno essere pagati gli importi che sono messi nella lettera di incarico, quindi una sorta di lettera di intenti. Nel caso in cui nel condominio si riscontrasse a seguito delle valutazioni nell'accesso agli atti e a tutto il resto che ha delle situazioni insanabili a livello urbanistico il condominio dovrà corrispondere questi importi. Nel caso in cui si proceda con la seconda fase questi importi non verranno più considerati e verranno considerati gli importi di fattibilità secondo il Dm 2016 del 17 giugno e pertanto si ripartiranno sulla base dell'importo lavori che verrà fuori dal computo metrico estimativo e quindi saranno soggetti poi anche tra le altre cose ad un incarico diretto da parte del condominio del committente.

Poi i pagamenti ci sono tanti, io sono un architetto e sono anche in prima linea perché già ho i miei condomini sui quali sto eseguendo queste attività e non ne prenderò mai più sicuramente dopo questi sicuramente perché è una pratica molto faticosa e molto onerosa, si passa ovviamente ad incaricare anche chi sarà l'asseveratore. L'asseveratore è l'elemento cardine che io solitamente faccio coincidere col direttore lavori perché il direttore lavori deve essere diciamo è quello che sta in cantiere che vede esattamente quando vengono eseguite le opere che controlla quel che sono i materiali certificati che vengono inseriti e controlla un po' tutte le varie tecnologie che vengono inserite anche sulla base di legge 10 e di altra documentazione che sono state redatte prima quindi deve asseverare, quindi per me l'asseveratore deve coincidere espressamente con un direttore lavori. Ma anche la figura dell'asseveratore può essere ricoperta anche da altri può essere anche l'impiantista possono essere un po' tutti i professionisti implicati diciamo a stare a ricoprire questa figura e gli subentra nella fase operativa il commissioning che è la ZZZ lo studio di ingegneria che vi dicevo prima e solo loro che danno da un lato non è che vanno a sovrapporsi a quella che è la figura già professionale incaricata ma le danno sicurezza dando una mano forte a quelle che sono le attività che devono essere eseguite. Quindi richiederanno anche copia della conformità urbanistica richiederanno la legge 10

[AMMINISTRATORE] Fanno una supervisione, una sorta di supervisione

Una supervisione anche perché essendoci tutte queste figure tutti questi stakeholder all'interno di questa attività e poi essendoci anche tra le altre cose delle assicurazioni che vengono già inserite per conto del condominio ma sono a nome di XXXXXX XXXXXXXXXX che le emette per conto. C'è già un accordo con le assicurazioni che vengono messe ogni volta per conto del condominio. Sono delle assicurazioni incluse in tutto questo pacchetto e non hanno nessun non ha nessun costo il condominio per doverle approntare e sono assicurazioni che durano una principalmente che copra l'intera attività e dura 6 anni ha validità di 6 anni copre quindi anche i 6 anni che sono il periodo in cui l'agenzia delle Entrate e l'Enea potrebbero richiedere quelle che sono delle verifiche sulle attività svolte e quindi se ci dovessero essere delle difformità in primis verrebbe chiamato l'asseveratore che dovrà rispondere con la sua assicurazione che lei sa deve essere minimo di 500mila euro e coprire quei costi. Ma se dovesse poi avvenire anche una richiesta nei confronti del condominio a seguito di quanto già avuto rispondenza nei confronti dell'asseveratore a quel punto scatta praticamente l'assicurazione che viene fornita direttamente da XXXXXX XXXXXXXXXX questa assicurazione già subito copre anche in una prima fase anche in una fase di convocazione ad esempio per le spese legali. Le spese legali sono la prima cosa perché il condominio viene anche subito anche se poi non è coinvolto nelle fasi ma in ogni caso il committente viene chiamato a quel punto scatta l'assicurazione che ha la possibilità di mettere in campo quelli che sono gli avvocati a costo quindi per il condominio

pari a zero. E poi c'è un'altra assicurazione che è un'assicurazione che non è una postuma decennale ma che dura due anni su lavori che vengono proprio materialmente eseguiti. Quindi c'è la possibilità di un collaudo proprio fisico nei due anni e quindi di avere anche lì una copertura che va oltre a quelle assicurazioni che già devono avere le imprese. Le imprese comunque sa che devono avere le proprie assicurazioni e quindi sono delle cose in più. A ben guardare gestita proprio per garantire un po' tutti perché anche XXX stessa deve essere sicura che comunque non ci siano problematiche perché qui bisogna capire che il committente, il cliente per XXXXXX XXXXXXXXXXXX per XXX non è non è il condominio di per sé. è sicuramente un evento importante perché senza quello non ci potrebbe essere nessun tipo di attività ma comunque il cliente è l'impresa per noi quindi l'impresa dev'essere comunque aiutata in tutte queste fasi cioè coadiuvata con il condominio ma in più dobbiamo essere tutti, tutti devono essere garantiti che la pratica vada a buon fine perché nel momento in cui ci dovessero essere problemi non è solamente il condominio che comunque ha avuto la sua opera sicuramente verrà coperto da tutte le assicurazioni ma poi sarà un problema anche per chi ha pagato la cessione. Quindi XXX dovrà comunque avere le sue certezze per questo motivo ci sono queste supervisioni. Fatte quindi le opere eseguite tutte queste fasi l'asseveratore farà le sue osservazioni presso l'ENEA caricando quindi anche il computo metrico estimativo che è stato validato. Si procede con l'altra figura professionale che non deve essere assolutamente lo stesso iniziale deve essere un altro che deve firmare non possono coincidere le due figure perché per Regione Lombardia comunque si dovrà depositare la ape finale che è l'ape normale in tutte le attività di efficientamento al di là del 110 devono essere depositate. E poi alla fine ci sarà il visto di conformità è gestito da YYYYYY & YYYYYY.

YYYYYY & YYYYYY praticamente sa quale è la loro realtà e andrà a mettere il visto di conformità su tutte le opere ci sarà la valutazione finale per poi emettere le ultime fasi della chiusura dei lavori e avere tutte le certificazioni. Su queste fasi quindi poi in questa prima fase riceverete la richiesta di un collegamento di un incontro perché io già avevo segnalato sulla base anche della segnalazione del dottor wwwwwwwww
Siete quindi in lista non so se già vi hanno chiamato o vi chiameranno sono molto veloci.

E' una impresa molto grossa questa che vi ho assegnato è la AAAA spa può anche ritrovare sul sito all'interno si vedono anche tutte le figure. Loro hanno funzione da general contractor perché è una società che se lo può permettere e quindi ha anche all'interno tra le altre cose tutti i professionisti sono a cascata e vanno direttamente a seguire tutte le attività. Ovviamente professionista anche se da normativa il professionista anche se fa parte di una società anche fosse una società una Stp anche fosse una società di ingegneria i professionisti che comunque fanno parte e partecipano a queste attività

rispondono personalmente quindi poi devono mettere la propria partita Iva e il proprio codice fiscale e partecipare personalmente a tutte queste attività. Quindi possono essere di aiuto ma devono avere anche la propria indipendenza con il loro ordine d'appartenenza.

[AMMINISTRATORE] Sì, io posso fare un po' di domande perché mi ero segnato una serie di passaggi ed ha fatto una opportuna presentazione e volevo cercare di rendere nella mia testa più che altro chiaro più chiari quelli che fossero i meccanismi.

Materialmente XXX si presenta sotto questo aspetto all'interno di un gruppo di lavoro in cui fa la parte finale del finanziatore praticamente certo.

Esatto. Loro fanno principalmente quello

[AMMINISTRATORE] Quindi materialmente il condominio soggetto condominio si trova ad avere a che fare in questa prima fase ipoteticamente con questo general contractor che la AAAA SPA che prenderebbe in mano sostanzialmente la parte progettuale e di studio di fattibilità o progettuale e poi esecutivo nell'opera giusto? Prima domanda quindi le qualità della AAAA Spa quelle si valuteranno o saranno da vedere lei diceva che è stata fatta già una selezione

Viene fatta le ripeto una due diligence sia per comprovata capacità economica ma anche per rispettabilità ci sono tutta una serie di verifiche che vengono eseguite. Stiamo parlando di XXX quindi non è che chiama tutti

[AMMINISTRATORE] Sì no no. Certo va bene. Se chiamiamo anche noi perché da un certo punto di vista questo nome ci evoca almeno una percentuale abbastanza elevata di correttezza. Quindi abbiamo detto la procedura ipotizzata dallo studio fattibilità all'approvazione dei lavori l'abbassamento di due classi la conformità edilizia e la progettazione poi ci arriva l'appalto direzione lavori le asseverazioni tecniche le conformità e l'asseverazione del commercialista. Quello che non ho capito è parte iniziale quindi parte diciamo prettamente tecnica tutto quello che deve essere fatto prima di arrivare a firmare l'appalto dei lavori. Questa parte è una cosa che deve essere fatta dal general contractor o se il condominio ha dei professionisti suoi....

Se il condominio ha i suoi professionisti può procedere e mi richiamate quando avete il computo metrico estimativo. Io subentro quando arrivano al computo metrico estimativo. Nel frattempo la cosa che possiamo fare è cominciare a scambiarci della documentazione relativa al condominio e io così riesco a gestire anche quella che si chiama delibera preventiva. Ovvero è una delibera che le arriva con tutte le ripartizioni, gli allegati, ci sono gli allegati che dovranno firmare i cessionari. C'è la delibera dove vengono anche incluse

tutte queste fasi dove vengono descritte quindi le percentuali. Ci saranno opere al 110 ci saranno opere al 50 perché le zone non riscaldate come sa non rientrano nel 110, quindi ci saranno tutta una serie di attività che vengono ripartite all'interno della delibera nella maniera giusta. Con i millesimi noi avremo anche la ripartizione perché ovviamente c'è chi avrà una ripartizione sulla base delle proprie proprietà e altri differenti

Questo scambio diciamo dal lato amministrativo, premesso che quello che ho detto è un'ipotesi non è che sia stata fatta una scelta nel merito nell'ambito dei professionisti è ancora tutto sulla carta.

L'unica cosa è che ad oggi io vi posso assegnare direttamente l'impresa, sembra quasi un problema ma è così la realtà. Cioè se io assegno un'impresa questa parte fa tutte le sue operazioni. Poi arriva il momento in cui noi vediamo il computo metrico estimativo. Dopo io dovrò prendere il vostro computo estimativo che sarà fatto da professionisti sicuramente fidati da parte vostra e dover ricercare l'impresa che accetta questo computo, questa offerta.

Dovrò prendere la vostra offerta che arriverà un'offerta da 100 200 300 mila euro come è ripartita secondo il computo metrico estimativo e poi proporla di nuovo magari anche alla AAAA. L'unica cosa che vi dico l'unica che in questo periodo sono tutti molto intasati il fatto che poi a distanza di pochi giorni perché vi posso stare posso dire tranquillamente che sono pochi giorni rispetto a quello che state sentendo vi arriva direttamente qualcuno che vi chiama a fare i sopralluoghi in questo periodo è un vantaggio.

[AMMINISTRATORE] No no questo è chiaro.

Voi dovete capire che il tempo è in questo momento è proprio tiratissimo arrivare ad oggi ad avere già qualcuno che viene, vi fa i sopralluoghi e si prende l'onere di fare le opere è un grande vantaggio, nel caso opposto mi ritroverò un computo metrico e dovrò chiedere la disponibilità. Chiaramente è un po' un rallentamento di quella che è la procedura che se viene assegnata direttamente le imprese un po' più snella perché chiaramente si entra in una gestione direttamente dell'impresa. Per essere proprio pratici nel momento in cui io vado già a chiamare l'impresa, l'impresa già si impegna a fare l'attività, prende il suo calendario con il suo spazio fino a quando anche questa impresa non mi dirà che fino al prossimo anno non può prendere più impegni

[AMMINISTRATORE] Allora una cosa condominio nei confronti dell'impresa riceverà uno sconto in fattura si avrà uno sconto in fattura o deve operare una cessione del credito nei confronti di qualcuno.

In questo caso si può operare con tutte e due le attività. Io sinceramente attività visto che per il condominio non c'è una particolare differenza ma io preferirei la cessione del credito perchè si monitora meglio tutte le attività. La cessione del credito che viene fatta dall'oggi al domani. La cessione del credito quindi prima il condominio mette diciamo i propri crediti al di là del portale e poi ci sono delle fasi. Ci sono delle fasi che vengono fatte tra XXX e l'impresa. L'impresa si deve trovare questo credito nel suo cassetto fiscale quando si ritrova il credito nel cassetto fiscale attua tramite un factoring. La vendita è il passaggio, monetizza quello che è il suo credito che viene fatto direttamente da XXX. Il factor è una banca solitamente fa questo tipo di gestione. E questo si ha un periodo che solitamente ci accompagna pian piano verso la fine dei lavori quindi è una cosa meno immediata che però si riesce a gestire secondo me insieme a tutto il resto in una maniera più coerente.

[AMMINISTRATORE] Ecco ma le percentuali sconto in fattura o cessione?

Io dico quando arriva sulla base del 110 si arriva con il 110 XXX assorbe il 10 per cento perché è quello che va come succede anche in molte situazioni con le banche che va a gestire praticamente quello che è il passaggio del credito. In poche parole il factor viene pagato in quella maniera. Tutto il resto rimane sui massimi. Solitamente il condominio, sono quasi sicuro non arriva ad avere alcun tipo di spesa. L'unica spesa che può avere il condominio sono le opere al 50 per cento se ci sono delle opere al 50 per cento come corpo scala o dovete fare delle opere di ripristino interno o altre situazioni del genere, sono le uniche spese del condominio che si ritrova ad avere cioè il 50 per cento delle attività. Però anche il 50 per cento viene portato all'interno della cessione dei crediti.

Perché ci sono poi al momento spese tra parentesi amministrative. Senza nulla togliere dell'amministratore che non dovrebbero essere compresi in questa fase

Se l'amministratore può rientrare all'interno delle attività prendendosi la briga di assumersi la responsabilità dei lavori

Però in ogni caso se non viene incaricato il responsabile dei lavori solitamente per opere di una certa entità non viene indicato rimane sempre il condominio cioè l'amministratore. Nell'uno e nell'altro caso l'amministratore quindi alla fine potrebbe essere questo. Sulla totalità dell'intervento non è questa la spesa più rilevante sicuramente.

[AMMINISTRATORE] Una cosa adesso diciamo che nel mondo ideale va tutto bene però mi son posto un po' di quesiti quando le cose mai non vanno bene. Una parentesi di una sua illustrazione per quanto riguarda tutta la parte relativa alla delibera che viene

formalizzata con millesimi e quant'altro di cui parlava viene redatta cioè l'interlocutore sarebbe XXXXXX XXXXXXXXXXXX?

Lo sono.

[AMMINISTRATORE] Ok allora le chiedo questo mi sono posto alcuni possibili rischi di errori malfunzionamenti.

Parliamo di conformità urbanistica. Non so se è un tema che tratta lei. Nel momento in cui ci sono lavori condominiali dove ad esempio servirà sicuramente un isolamento termico sulle facciate sulle eventuali coperture e quant'altro magari anche la sostituzione di serramenti quindi oltre ad interventi trainanti anche interventi trainati, la conformità urbanistica che viene richiesta è quella complessiva del condominio nel momento in cui cioè della volumetria del condominio se si parla di interventi trainanti o nei momenti in cui ci sono interventi trainati subentrano anche tutte le singole unità immobiliari da verificare parliamo in primis del classico spostamento di tavolato o quant'altro

Assolutamente lo si fa su tutti i condomini. Principalmente questa distinzione è stata la problematica che un po' tutti hanno....ci si è schermati dietro questa circolare dell'Agenzia dove si dice che se io faccio solo interventi sulle parti comuni non ho nessun problema riguarda quelle che sono difformità interne Ora se però io vado a richiedere dei bonus ora parliamo solo dei degli elementi esterni mettiamo solo che fossero delle parti comuni esterne e bastasse eseguire il cappotto. Io prima di tutto in ogni casa devo entrare perché devo fare la certificazione energetica. Se io faccio una certificazione energetica in Regione Lombardia c'è l'obbligo di farsi sottoscrivere anche di aver fatto il sopralluogo adesso da giugno dello scorso anno. Se io ho fatto il sopralluogo e praticamente devo depositare anche la planimetria catastale io da certificatore, questa è solo una figura, io da certificatore energetico negli ape finali devo dire: sono entrato a casa del signor Rossi e ho trovato e riscontrato delle difformità rispetto alla planimetria accatastata presso l'Agenzia delle Entrate perché è quella che io vado a depositare. Questo è un obbligo che deve avere. Quindi poi che succede. L'asseveratore dice ma come tu stai dicendo che c'è una difformità e io devo asseverare anche quello che fai tu come certificatore. E quindi sono due persone che per quale motivo, non è che c'è un rapporto di parentela con il committente quindi io da asseveratore direi ma si scrivi che c'è una difformità. Perché dobbiamo fare le cose come stanno. Se è così mettendo un po' a rischio la parte già gli interventi anche esterni perché nel momento in cui io ho delle difformità tutti i bonus che sia il 50 per cento già c'era il riferimento della conformità urbanistica al 50% al 70% al 110%. Prevedono ma giustamente se tu hai tutto in regola puoi usufruire di un bonus gratuito. Se tu non hai le cose in regola non le puoi utilizzare.

Chi si ritrova a dire devo pagare 1.500 euro un tecnico perché mi deve fare gli aggiornamenti io dico ben venga mi fanno i lavori per 50 mila euro gratis. Quando meno quella è una spesa dovuta come minimo in modo da fare stare tranquillo tu che fai i lavori anche tranquilli un po' tutti perché poi la responsabilità se ci dovesse essere difformità problematiche potrebbe ricadere sugli altri. Nel momento in cui poi ci sono quelli trainati è ovvio che se io prendo il bonus per casa mia quello è ovvio che devo avere tutto conforme però principalmente anche io la vedo così però magari arrivano i certificatori che dicono vabbè tanto... ognuno si prende le proprie responsabilità.

[AMMINISTRATORE] Chiaro

E' una cosa un po' strada di questa Ape che si va a certificare alla fine

Certo appunto nel caso ad esempio alla fine si evidenziasse che c'è un problema al termine quindi che non ci siano le due classi energetiche abbassate e quant'altro. Oppure...

[AMMINISTRATORE] ...ho alcuni altri dubbi cioè se lavori al momento in cui vengono realizzati non vengono realizzati correttamente in queste fasi sostanzialmente noi praticamente il condominio agisce eventualmente nei confronti di chi? Dell'appaltatore a questo punto dell'azienda della general contractor della AAAA come fosse una qualsiasi altra impresa durante un appalto.

Certo assolutamente

[AMMINISTRATORE] Però c'è un cappello diciamo assicurativo di intervento da parte di XXX o di qualche altra figura che dica cara AAAA spa ti è stato notificato che stai sbagliando queste cose e effettivamente analizzando stai anche sbagliando cioè non è che... c'è una terza figura che dice questo o è poi condominio lasciato a una propria valutazione?

Gliel' ho detto c'è il commissioning che segue tutto e viene anche con dei sopralluoghi durante le attività. Cioè non è che prende solo i documenti e li guarda

[AMMINISTRATORE] Il commissioning sarebbe scusi di preciso?

Il commissioning è lo studio di ingegneria della ZZZ che è di XXX è stata acquisita da XXX l'altr' anno già due anni fa collaboravano l'altr'anno è stata acquisita all'interno del gruppo XXX ed è un gruppo di ingegneri che fanno solo questo.. stanno a monitorare tutte le

attività poste in Ecobonus non solo in 110. Vengono in cantiere, non vengono tutti i giorni come può fare un direttore lavori ma verranno periodicamente solitamente fanno coincidere con gli stati di avanzamento o l'inizio dell'attività e quindi stanno a convalidare e a visionare quelle che sono le opere che vengono messe in esecuzione.

[AMMINISTRATORE] Le spiego il problema è questo. Facciamo una simulazione...

Mi scusi ma i vostri condomini di quante unità sono costituite

[AMMINISTRATORE] Ne ho di diverse unità, sono abbastanza piccoli comunque possono andare da un dieci a ad una ventina – trenta

Allora lei ha visto questa società è una SPA non è una srl, vi ho messo con una società di un certo tipo

[AMMINISTRATORE] Ma adesso io non sto assolutamente dicendo che ci saranno problemi. Vorrei capire se ci saranno come sostanzialmente si procedere

Ci saranno le assicurazioni. Per quello guardi prima di tutto ci sono le assicurazioni del professionista asseveratore. La fregatura del professionista è che principalmente è lui che copre tutte le attività perché è lui che assevera tutte le varie fasi

[AMMINISTRATORE] Però le spiego le spiego questo ripeto facciamo un'ipotesi di una simulazione domani il condominio della situazione in cui sono amministratore delibera sostanzialmente di entrare in partnership con XXX e con tutti i soggetti presenti per questo intervento dopo domani vengo contattato dalla AAAA spa che al suo interno tutta la parte tecnica per supportare tutta la parte tecnica che dallo studio di fattibilità al progetto esecutivo gestisce tutta la parte tecnica.

Primo punto. A parte il tema che se ci saranno delle non conformità ci saranno delle non conformità insanabili chiaramente come ci siamo detti la parte di intervento progettuale e professionale dovrà essere retribuito dai condomini. Questa mi sembra una cosa abbastanza ovvia...

la parte procedurale è questa.

Io mi ritrovo ad avere un direttore lavori che è interno all'azienda?

No lei può scegliere. Le ripeto...

In questo sistema per l'amor di Dio tutto qui.

Io le ripetoil punto è che tutte le figure professionali per quanto possano far parte di altre realtà rispondono in prima persona.

[AMMINISTRATORE] Questo l'ho capito

E poi hanno un contratto e un mandato che viene dato direttamente dal condominio. Questo è. Se voi vi ripeto avete delle figure professionali che volete mettere in campo. Non c'è un....

[AMMINISTRATORE] Chiaro su questo era stato chiaro

In ogni caso la figura del general contractor deve sapere che ogni caso sostituisce il committente perché il general contractor è quello che poi si ritroverà ad avere tutto sotto. Ok? Quindi sarà il general contractor per dire a pagare per conto del condominio come lo si fa per lo Stato. Lo Stato assegna al general contractor che in questo caso sarebbe responsabile unico del procedimento nel caso dei contratti pubblici va ad assegnare l'incarico ed il responsabile Rup va a gestirsi tutte le figure professionali che stanno sotto di lui. Quindi ha una figura che sostituisce lo Stato. La stessa cosa è quello che avviene esattamente con il condominio. E' ovvio che il condominio però rimane sempre il committente e quindi avrà un diretto resoconto di quelle che sono tutte le attività e ne avrà anche continue conferme. Come ripeto ci sono dei supervisori anche che servono a queste attività. Dal punto di vista delle garanzie ci sono le assicurazioni e ci sono anche le assicurazioni che vengono esplicitate. E' una situazione che è sicuramente al limite della situazione etica se questo è quello che mi vuole dire. E' stata una discussione anche che ho fatto più volte con gli Ordini di appartenenza. Che però è venuta fuori anzi un chiarimento dell' Enea che invece a sviluppare questo tipo di interventi l'ha paragonato come un appalto pubblico detto ben venga il general contractor anche nella situazione privata anche perché in ogni caso in ogni caso il singolo professionista per qualsiasi problema risponde in prima persona. Quindi per quanto l'azienda lo possa aiutare dice ciao lui come unico responsabile.

[AMMINISTRATORE] ascolti come amministratore sostanzialmente a livello di contrattualistica

Le arriverà di certo un contratto di una proposta di incarico da parte dello studio professionale che dirà quelle cose che le ho detto in questa prima fase così

[AMMINISTRATORE] Dello studio professionale o della AAAA?

No le arriverà dello studio professionale poi non so ma l'incarico deve essere sempre a nome del professionista magari per conto di ... io non li ho visti ancora....le ripeto noi

abbiamo abbiamo la fortuna di avere questa impresa perché io l'ho associata esattamente 15 giorni fa 12 giorni dopo un periodo di due diligence che durava da più di un mese. Venerdì scorso non questo ma l'altro ancora ha firmato tutti i contratti e dal lunedì successivo ha iniziato ad avere questa operatività quindi è un vantaggio perché è subentrata adesso tutte le altre solitamente hanno delle lungaggini. Poi come è per questo motivo anche io non ho ancora visto la proposta di incarico non so come è strutturato il loro studio di progettazione. So che comunque sono molto validi che stanno già facendo delle chiamate per fare delle call per spiegare e tutto il resto quindi ci saranno anche dei chiarimenti da parte loro in ogni caso molti

[AMMINISTRATORE] Il problema era anche capire sostanzialmente se gli eventuali problemi di ritardo nei lavori mancata esecuzione problemi fideiussioni o garanzie potevano avere perché mi sembra di capire che poi per ricapitolare la struttura c'è il condominio poi c'è questo general contractor che porterebbe avanti tutta la parte dalla progettazione all'asseverazione giusto?

Si

[AMMINISTRATORE] Ecco poi le figure sopra che mi diceva di ZZZ sarebbero di supervisione?

Si sono quelle che mette in campo XXX che sta a controllare praticamente tutta la documentazione prodotta.

[AMMINISTRATORE] Ecco l'asseverazione finale invece come quella per la cessione del credito è fatta da YYYYYY & YYYYYY giusto? L'asseverazione del commercialista

Sì il visto di conformità finale è fatto da YYYYYY & YYYYYY.

[AMMINISTRATORE] Mentre XXXXXX XXXXXXXXXX si occupa della parte amministrativa cioè ma anche della parte contrattuale delle basi di contrattualizzazione fra il condominio e il general contractor o non entra nel merito?

No no il contratto verrà fatto direttamente da voi però noi lo guarderemo come dire lo dovremo cioè se ci saranno delle cose che risultano un po' strane quello è. Però il contratto viene fatto direttamente e lo mettiamo tra le nostre pratiche perché è uno degli elementi fondanti. Noi più che altro abbiamo la gestione le ripeto tra il condominio la ricerca documentale la parte della raccolta delle firme la ripartizione in millesimi nel condominio quella contrattualistica verrà fatta direttamente fra di voi tra il committente e il

general contractor. Ne avrete voi direttamente conoscenza all'interno verranno messe le polizze assicurative dell'impresa era quello che le dicevo prima che è una cosa che avviene direttamente tra l'esecutore e il committente.

[AMMINISTRATORE] Per gli stati avanzamento lavori i pagamenti perché ad esempio nell'ambito degli Istituti bancari in caso di appoggio alla cessione del credito gli istituti bancari fanno una sorta di finanziamento ponte per pagare gli stati avanzamento lavori. Era per questo che volevo capire se c'era uno sconto in fattura e che quindi poi non prevedeva.

Ma questo non è un rapporto è un rapporto che avviene direttamente gli stati avanzamento lavori loro emettono la fattura a seconda per esempio 30% 60% e chiusura lavori oppure 40 superiore al 30 per cento come sa lei è per norma di legge emetteranno la fattura e poi praticamente avrete sulla base anche di quanto messo all'interno del sito dell' Enea perché questo credito fiscale e quindi saranno coperte da questo credito fiscale. Quindi l'impresa andrà a mettersi all'interno e avrà questo credito nei confronti del condominio. E poi lui venderà. Non c'è un rapporto con il condominio. Il condominio non ha questo rapporto. Il rapporto di cessione avviene tra l'impresa ed XXX. Non è con il condominio. Il condominio l'unica cosa è che deve avere la capienza del suo credito fiscale all'interno quindi avrà messo all'interno quelle che sono tutte le fatture che vengono emesse dal general contractor e di volta in volta avrà la sua capienza secondo quelli che sono i massimali di spesa

[AMMINISTRATORE] Quindi materialmente in questo caso. In un'ipotesi di affidamento general contractor qualora fra 6 anni, 7 anni anche 8 anni perché i limiti di accertamento sul bonus 110 sono 8 anni dovesse arrivare un problema che viene recapitato con certezza al condominio il referente è a livello di responsabilità secondo lei chi sarebbe: il general contractor?

Certo l'esecutore. Perché è lui che ha in carico il 90 per cento dei passaggi tranne il visto di conformità.

Tranne il visto di conformità tranne l'asseverazione perché in ogni caso lo ripeto l'asseverazione deve essere fatta liberamente dal professionista. Per quanto possa essere inserito consigliato però tanto rimane sempre il signor Rossi col suo codice fiscale la sua la sua iscrizione e la sua assicurazione. Le altre figure l'esecutore è sicuramente l'esecutore esecutore che realizza queste attività. Quindi in ogni caso in qualsiasi appalto è l'esecutore. Poi la figura di XXX riguarda i rapporti che ci sono con i partner. Il partner porta a buon fine un lavoro e quindi già dal primo stato di avanzamento che sono state

validate tutte quelle attività riceve l'acquisto del suo credito e quindi monetizza quanto lui ha realizzato.

[AMMINISTRATORE] Se dovessi farle questa domanda cioè il mio condominio, ma questo perché è la domanda che mi farebbero i miei condomini, se il mio condominio dovesse decidere di intraprendere con propri professionisti con una propria impresa con la banca la cessione del credito che è quindi è una situazione opposta diciamo rispetto a quella da voi proposta perché lei consiglia di prendere la strada invece dell'assegnazione all'unico general contractor e via dicendo a tutta l'impostazione XXX diciamo.

Io direi perché ce lo stanno offrendo ed è la più veloce poi non c'è nulla di imposto

[AMMINISTRATORE] No non intendevo imposto cercavo di capire se ci fosse una maggiore tutela del condominio. Cioè dire questa è un'impostazione che garantisce di più il condominio per questo motivo questo e questo.

Noi siamo di Bergamo siamo in zona montana quindi siamo molto pragmatici siamo abituati chiaramente a lavorare con le imprese locali

Ci mancherebbe anch'io penso di non aver tergiversato io sono un professionista che è qui per dare la sua consulenza.... le spiego, mi sono ritrovato ad avere tempo fa più di 10 anni fa ormai ad avere praticamente l'impresa che poteva fare i lavori che proponeva ai condomini anzi più imprese che proponeva ai condomini delle attività però poi alla fine il condominio non aveva mai prima che arrivasse alla capienza e tutto il resto non arrivava ad proprio i fondi per poter iniziare perché c'erano sempre delle problematiche. All'inizio si era avvicinata anche la mia impresa con quale ho lavorato al tempo e mi ha detto guarda che noi ti possiamo far avere con xilografie senza avere rapporti di vincoli. Io sono altro siamo fatti avere un contratto chirografario senza avere rapporti o vincoli di fideiussione e possiamo fare avere al condominio un finanziamento con determinate agevolazioni. Io da lì ho iniziato ad effettuare questo tipo di attività con XXXXXX XXXXXXXXXX perché effettivamente si sbloccavano le attività creando dei finanziamenti ad hoc per i condomini erano obbligati a pagare quella che era l'azienda. Solitamente quando ci sono questi rapporti ormai per esperienza vi posso dire che il rapporto di partnership e di condivisione. In ogni caso fa funzionare molto meglio le attività. Questo è quello che posso dire ad oggi cioè significa nel momento in cui io ho un partner come XXX e anche l'impresa che viene dall'interno non è che vuole fare solo il lavoro del vostro condominio cioè ne vuole fare dieci quindici trenta.

[AMMINISTRATORE] Certo

Quindi è difficile ci si ritrovi a perdersi in queste attività non dico che siano grandi o piccole attività. Non è una questione di dieci.

Cioè ora mi metto all'interno mi faccio fare la due diligence mi spendo dando tutta la mia documentazione cioè mi faccio fare una spia entro all'interno di questa partnership con tutte queste persone mi prendo non solo la vostra attività perché ad oggi AAAA ha nelle ultime due settimane così come tante altre imprese si sono presi in carico almeno 10 15 opportunità nel giro di due settimane. Quindi io credo che poi avendo anche un commissioning che segue tutte quelle figure lì. L'unica di avere questo accorpamento è sicuramente la velocità non di certo come garanzie io non lo so se uno si sente più garantito dal fatto di separare le figure professionali dall'altro lo può fare cioè va benissimo Assolutamente sì. Per quanto riguarda anche l'impresa non c'è anche l'impresa potrebbe essere proposta però il punto è che l'impresa dovrebbe farmi avere tutti i documenti e dovrebbe aspettare almeno tre settimane di tempo per vedere se XXX accetta di portarla fra le sue partnership però come attività dei professionisti non ci sono assolutamente limiti. Io vi posso dire AAAA non ha solo uno studio o il suo studio AAAA come altre società si avvalgono della consulenza di studi esterni con i quali hanno lavorato o con i quali hanno preso già dei primi contatti nel periodo del 110% un po' tutti si sono attivati sotto questo punto di vista. Quindi non è che c'è quella funzione dell'impresa piccola che ho capito magari dell'idea che uno ha l'architetto che gli fa disegna da oggi mi fai anche l'asseveratore.

[AMMINISTRATORE] Quello l'ho capito la questione che magari noi qui siamo abituati a vedere far fare il lavoro anche medio grande all'impresa che sta di fronte a casa nostra. Cioè siamo un po' legati ancora questo

Non siete solamente voi sono tutti così anche a Milano anche a Treviglio anche a Calvenzano anche a Caravaggio. C'è sempre quello che a un certo punto dopo che abbiamo fatto tutta la discussione si alza io però c'ho mio cugino che in ogni caso mi ha fatto sempre delle attività. Il punto è che le imprese comunque devono superare la due diligence le imprese devono essere delle imprese che hanno un medio annuo di fatturato di 2 milioni di euro. Quindi non lo so se lei mi porta una impresa con 2 milioni di Euro di fatturato la mettiamo dentro io sono anche ben contento di avere un'altra partnership per tutte le opportunità che arrivano si comincia a lavorare anche con quelle. Ma anche quando io andrò a fare i primi incontri con la nuova impresa dirò per prima cosa vi dovete trovare una serie di studi professionali con cui collaborare perché noi dobbiamo arrivare ad avere il pacchetto completo e poter dare una immediata risposta quando il condominio la villetta ci chiede: ma il professionista lo mettete voi? Io do un consiglio poi ci sono tante realtà differenti dove il condominio arriva già con la sua offerta e mi chiede solamente l'impresa.

[AMMINISTRATORE] Ultima domanda poi la lascio andare perché abbiamo utilizzato già una buona parte del suo tempo pomeridiano prezioso in quest'ultimo periodo. Se capita per un motivo o per l'altro singolo condomino che da noi in bergamasco si dice "han tutti un cugino matto" e se hai un cugino figurati se non c'è un condomino matto. Se questo condomino non dovesse per un motivo o per l'altro dover sanare le sue pur sanabili irregolarità oppure durante i lavori si opponesse a sostituire i serramenti supponiamo ipotesi. Non so se ho avuto già esperienze del genere

Per quello della difformità poi dipende anche dal rapporto che c'è tra l'amministratore e i condomini perché a un certo punto ci si può far fare io credo anche a livello legale una sorta di dichiarazione di assunzione di responsabilità dove nel caso in cui lui non vuole fare i lavori perché il condominio poi che tipo otto o dieci nove su dieci quando c'è da fare lavori e di usufruire delle detrazioni uno per la sua follia come diceva lei non voglio che mi regalino 50 mila Euro di lavori a quel punto dice va beh lo facciamo lo stesso se hai delle difformità se dovessero esserci scrive un legale una lettera in cui tu ti prendi le relative responsabilità

Se invece non volesse fare gli infissi volesse fare altre attività stiamo parlando di un Ape convenzionale che riguarda le percentuali dell'intero condominio. Facciamo attenzione perché io mi posso ritrovare con un'Ape che mi porta in classe non dico A4 ma mi porta in classe A+ con un'Ape convenzionale. Io ho un grande passaggio di classi perché cambio gli infissi cambio il cappotto do una grande prestazione metto anche il sottotetto metto anche l'intradosso e io mi sono fatto proprio un cappotto perfetto con la mia coibentazione. Sono arrivato a una efficienza. Ma questa è l'Ape convenzionale che riguarda l'intero edificio. Nel momento in cui io vado a fare le asseverazioni che riguardano le Ape finali che sono le Ape che non riguardano il 110 ma sono legate le ape che sono per la Regione Lombardia in caso di efficientamento è possibile che io abbia in una casa una classe E ed in un'altra casa una classe D. Non è detto che io ho quel salto di 4 3 che avevo per l'intero edificio. Perché ad esempio se io ad esempio non vado a coibentare la parte di sotto oppure non vado a coibentare la parte di sopra è possibile che il salto di classe lo faccia lo stesso. Molte volte questo è un esempio stupido perché molte volte dovendo fare anche legge 10 la legge 10 non accetta le problematiche diciamo termoidrometriche non li accetta e quindi è infatti quello che consiglio sempre lo fanno tutti ormai di fare anche il calcolo legge 10 in fase di progettazione perché sennò poi quando vado a fare la legge 10 emergerebbe no guarda che devi fare un cappotto più grande no guarda che devi isolare di là e quindi è giusto fare già una sorta di studio più vicina a una diagnosi energetica quella che si fa in questa fase e quindi è possibile che io abbia un alto efficientamento a livello di edificio ma che poi li mi trovi così quindi questo significa che io vado a sommare tutte le capacità che ha ogni singola unità abitativa per costituirmi i valori dell'intero

edificio. Quindi è il momento in cui vado a togliere un solo filare di serramenti è anche possibile che non abbia nessuna problematica per il salto delle due classi. Più che altro avrò la problematica sicuramente dal punto di vista della legge 10 perché quando io vado a mettere un cappotto e mi tengo un infisso di validità inferiore permetterò al calore di scappare più velocemente e quindi andrò a creare delle condensa e delle muffe perché molte volte se non si fa bene un progetto anche quando anche se io metto il cappotto ovunque se non lo faccio bene calibrato rischio di creare un danno peggio di come ce l'avevo prima

[AMMINISTRATORE] Si questo è vero

Questa è la cosa da considerare

[AMMINISTRATORE] Bene niente lasci il mio riferimento all'azienda o se l'ha già fatto mi chiameranno a questo punto.

Si la chiameranno. Voi mettetemi sempre in copia se avete anche delle comunicazioni o delle perplessità anche quando ce l'avete con l'impresa in modo tale che anche io riesco così a monitorare anche se comunque l'impresa mi deve dare sempre dei report sui stato dei lavori d'avanzamento per poi quando arriveremo invece in fase operativa nel caso in cui già si arrivasse quindi a degli step successivi io comincerò già a chiederle della documentazione per poter redigere la delibera in modo tale che lei arrivi almeno una settimana prima se non di più per fare le convocazioni perché qui abbiamo la check list qui abbiamo anche la convocazione che deve essere sottoscritta in una determinata maniera ci devono essere la delibera che ha un suo prestampato ci sono anche delle assunzioni da parte dell'amministratore che dice mi prenderò io incarico di andare e questo glielo manderò tutte queste attività e poi la richiesta dei documenti normali come codice fiscale. Ci sono anche i bilanci degli ultimi due anni ci sono delle cose anche che riguardano il condominio come qualifica del condominio. Quindi un po' di attività poi le faremo a tempo debito in modo da portarla direttamente ad avere la delibera completa con tutte le ripartizioni che servono

[AMMINISTRATORE] Va bene d'accordo. Arrivederci e grazie ancora.

Arrivederci Salve